

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.83/22

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Porzione di fabbricato residenziale sito in Comune di Bagno di Romagna, località Crocesanta-Sega n.33, costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, con ingresso indipendente dalle altre unità immobiliari. Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare si sviluppa per tre piani fuori terra. L'edificio si compone di tre abitazioni ciascuna con ingresso indipendente, oltre alla corte comune (Particella 256) che costituisce B.C.N.C.. Il fabbricato, in pietra a vista, si presenta come la tipica struttura colonica a pianta rettangolare regolare. Le coperture, a falde presentano manto in coppi. La corte comune non è recintata ed è in parte pavimentata in ghiaia. Il fabbricato e le relative aree scoperte risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna nel Foglio 99 con la particella 256, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 974. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi discreto/buono.

L'appartamento (sub.2), occupa la porzione centrale del fabbricato e si sviluppa per tre piani fuori terra, con accesso diretto dalla corte comune tramite portoncino in legno. L'unità è così composta:

Piano terra: Ingresso all'abitazione con la scala di collegamento ai piani superiori, due ampie cantine ed un ripostiglio (in parte realizzato nel sottoscala). Nella cantina a nord sono state realizzate tramezzature a delimitare un vano Wc;

Piano primo: dal pianerottolo di sbarco si accede ad un bagno ed alla cucina: da questa si accede al soggiorno con camino (nella stanza è presente anche una stufa a pellet), dal soggiorno si accede poi alla scala per il piano superiore;

Piano secondo: il pianerottolo di sbarco, unitamente al piccolo corridoio, disimpegna tre camere da letto ed un bagno.

Le finiture possono definirsi datate ed ordinarie, con pavimento in gres/ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetro-camera e scurioni in legno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il bagno è dotato di sanitari in vetro-china. Il riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata in cantina, gli elementi radianti sono senza termo-valvola l'impianto elettrico è sottotraccia. Nel piano terra le finiture risultano in parte diverse da quelle riscontrate ai piani superiori con pareti in parte intonacate e tinteggiate e parte in pietra a vista, pavimenti in gres nella cantina lato nord ed in laminato in quella a sud mentre nel ripostiglio è in pietra. L'impianto elettrico è esterno con canalette. Durante il sopralluogo si sono riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni ed umidità ai piani primo e secondo, nella cucina il pavimento presenta, localmente, un evidente affossamento, in alcuni punti dell'impianto elettrico del piano terra risultano esposizione dei cavi. Non sono state reperite le Conformità degli impianti e per le Dichiarazioni di Conformità degli stessi si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione. Nel complesso (considerata l'età lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi tra discreto e mediocre.

A completare la proprietà vi è un terreno di complessivi mq.1840 costituito da tre particelle di natura agricola che, estendendosi verso nord nord-ovest fiancheggiano parzialmente il fosso della Sega. Il terreno presenta morfologia pressochè pianeggiante e su di esso sono posizionati alcuni manufatti tra i quali:

- una struttura leggera in metallo con copertura impermeabile e lateralmente pannelli costituito da un telo plastico e da elementi di recinzione da cantiere;
- una baracca metallica con addossata una tettoia precaria con struttura in legno e tubi da ponteggio oltre manto in ondulina di eternit;
- un prefabbricato in legno tipo "casetta box da giardino" a cui è stata aggiunta, lateralmente, una tettoia;
- un piccolo forno;
- una baracca costruita con materiali vari di risulta, adibita principalmente a legnaia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
99	256	2			A/3	1	8 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 198 mq	

Indirizzo: Località Crocesanta Sega n°33 Piano: T-1-2

ed al C.T. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
99	244			Pascolo arb	U	6 25			
99	252			Seminativo	5	8 20			
99	260			Seminativo	5	3 95			

CONFINI

Ragioni: Ragione: ***** (sub.1), ***** (sub.3), stessa proprietà.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

La vendita sarà assoggettata ad Imposta di registro

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

-----nessuna-----